



Una Guía para
Propietarios e Inquilinos





Contenidos

Introducción	5
Términos importantes utilizados en este folleto	6
Participación pública	9
Tasación de la propiedad	10
Compensación justa	11
Exenciones al requisito de tasación	12
La oferta por escrito	12
Pago	15
Acuerdo	15
Expropiación	15
Asistencia para el traslado y servicios de asesoramiento	17
Individuos y familias particulares	19
Empresas, Granjas, y Organizaciones sin fines de lucro	22
Los pagos para traslado no son considerados ingresos	23
Derecho a apelar	23
Información de contacto	25
Información importante a recordar	25



Los representantes del Departamento de Transporte de Virginia (VDOT por sus siglas en inglés) trabajan con propietarios e inquilinos para hacer que las transacciones y las transiciones del traslado sean lo menos complicadas posible.

Introducción

El Departamento de Transporte de Virginia (VDOT) es responsable de la construcción y mantenimiento del sistema de transporte del Estado. Las mejoras en el transporte tienen muchas ventajas para un área – que van desde tiempos más cortos de viaje al aumento en la actividad comercial. Para lograr esto, a menudo es necesario adquirir tierras de propietarios privados.

Los derechos de propiedad privada están protegidos tanto por la Constitución de Virginia como por la de los Estados Unidos. Para proporcionar un tratamiento uniforme y equitativo a las personas desplazadas, el Congreso aprobó la Ley Uniforme de Asistencia por Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Raíces (Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act, en inglés) de 1970, enmendada en 1987. Esta ley, llamada la Ley Uniforme (Uniform Act, en inglés), es el fundamento de la información que se discute en este folleto. VDOT respeta estos derechos fundamentales y se compromete a tratar a todos los clientes con justicia y respeto.

Este folleto le proporcionará a usted información acerca del proceso mediante el cual VDOT adquiere derecho de paso para proyectos de mejora pública. En él, usted encontrará información acerca de audiencias públicas, procesos de valuación, negociaciones entre usted y el agente de derecho de paso, y cómo VDOT le prestará asistencia si usted se tiene que mudar.



Términos importantes utilizados en este folleto

Adquisición—Adquisición es el proceso de adquirir propiedad inmobiliaria (bienes raíces) o algún interés en ellas.

Tasación – Una tasación es una declaración por escrito preparada en forma independiente e imparcial por un tasador calificado que establece una opinión del valor definido de una propiedad adecuadamente descrita a una fecha específica, sustentada por la presentación y análisis de información relevante de mercado.

Negocios – Cualquier actividad legal, a excepción de la operación granjera, realizada principalmente para la compra, venta, arrendamiento, y alquiler de propiedades personales o inmuebles, o para la fabricación, procesamiento, y/o comercialización de productos, materias primas, o cualquier otra propiedad personal, o para la venta de servicios al público; o únicamente para los fines de la Ley Uniforme de Asistencia por Reubicación (Uniform Relocation Assistance Act, en inglés), una propaganda al aire libre, cuando el(los) anuncio(s) debe(n) ser movido(s) como resultado del proyecto.

Expropiación – La Expropiación es el proceso legal de adquisición propiedad privada para usos o fines públicos mediante el poder de dominio eminente del Estado. La expropiación generalmente no es utilizada a menos que hayan fracasado todos los intentos de alcanzar un acuerdo mutuamente satisfactorio mediante las negociaciones. Entonces VDOT va a los tribunales para adquirir la propiedad necesaria.

Persona Desplazada – Cualquier persona (individuo, familia, sociedad, asociación o corporación) a la que se le requiere que se mude de una propiedad inmueble, o que muda propiedad personal de una propiedad inmueble como resultado directo de (1) la compra de la propiedad inmueble, en su totalidad o en parte, (2) la recepción de un aviso por escrito de parte de VDOT de su intención de adquirir, (3) el inicio de negociaciones para la compra de la propiedad inmueble por parte de VDOT, o (4) un aviso por escrito solicitando a una persona que desocupe una propiedad inmueble para los fines de rehabilitación o de demolición de mejoras, siempre y cuando el desplazo sea permanente y la propiedad sea necesaria para un proyecto de transporte.

Servidumbre – Una servidumbre es el derecho de una persona a utilizar todo o parte de la propiedad de otra persona para un fin específico. Las servidumbres pueden ser permanentes o temporales (es decir, limitadas a un período de tiempo establecido). El término puede ser utilizado para describir ya sea el derecho en sí mismo o el documento confiriendo el derecho. Algunos ejemplos son: Servidumbre permanente para empresa de servicios públicos, servidumbre permanente para el mantenimiento perpetuo de sistemas de alcantarillado, y servidumbre temporal para permitir la reconstrucción de pendientes durante la construcción o para la instalación de veredas.

Dominio Eminente – El dominio eminente es el derecho del Estado de tomar propiedad privada para uso público. En los Estados Unidos, se debe pagar una compensación justa por la propiedad privada.

Granja – Cualquier actividad realizada solamente o principalmente para la producción de uno o más productos agrícolas o materias primas, incluyendo madera, y la producción habitual de tales productos o materias primas en cantidad suficiente como para ser capaz de contribuir materialmente al sustento del operador.

Inicio de Negociaciones – La fecha en que VDOT realiza el primer contacto personal con el dueño de una propiedad inmobiliaria, o con su representante, para proporcionar una oferta por escrito de compra de la propiedad siendo adquirida.

Interés – Un interés es un derecho, título, o participación legal en algo. Las personas que comparten la titularidad de una propiedad inmobiliaria tienen un interés en la propiedad.

Compensación Justa – La compensación justa es el precio que VDOT debe pagar para adquirir una propiedad inmobiliaria. El representante de VDOT debe realizar una estimación de la compensación justa a serle ofrecida a usted por la propiedad necesitada. Ese monto no puede ser menor que el monto establecido en el informe aprobado de tasación como precio justo de mercado para su propiedad. Si usted y VDOT no pueden ponerse de acuerdo en el monto de una compensación justa a ser pagada por la propiedad necesitada, y es necesario para VDOT utilizar el proceso de Expropiación, el monto determinado por el tribunal será la compensación justa por su propiedad.

Valor de Mercado – El valor de mercado es el precio de venta que un vendedor dispuesto e informado y un comprador dispuesto e informado acuerdan para una propiedad en particular.

Negociación – La negociación es el proceso utilizado por VDOT para llegar a un acuerdo amigable con el dueño de una propiedad para la adquisición de la propiedad necesitada. Se realiza una oferta para la compra de la propiedad en persona, o en algunos casos por correo, y la oferta es discutida con el dueño.

Organización sin fines de lucro – Una entidad pública o privada que ha establecido su condición de ser sin fines de lucro de acuerdo con la ley Federal o Estatal aplicable.

Persona—Una persona es un individuo, sociedad, corporación, o asociación.

Propiedad personal – En general, la propiedad personal es la propiedad que puede ser mudada. No está unida en forma permanente a, ni forma parte de, la propiedad inmobiliaria. La propiedad personal no será incluida ni valuada en la tasación de la propiedad inmobiliaria.

Pequeñas empresas – Una empresa que no tiene más de 500 empleados trabajando en un lugar que es al mismo tiempo la ubicación de la actividad económica y que será adquirida para un programa o proyecto, o desplazada por un programa o proyecto. Un lugar ocupado únicamente por un(os) anuncio(s) de propaganda al aire libre no califica a los fines del beneficio por gastos para reestablecimiento.

Renuncia de tasación – El término renuncia de tasación significa un proceso administrativo para estimar el valor justo de mercado para adquisiciones de valor relativamente bajo y no complejas. Una renuncia de tasación es preparada en lugar de una tasación.



Participación pública

Se realizan audiencias públicas para muchos de los proyectos de transporte. En estas reuniones comunitarias, los representantes de VDOT responderán sus preguntas y proporcionarán información acerca del proyecto propuesto. Usted se podrá hacer una idea acerca de cómo el proyecto le afectará a usted y a su familia. Una parte del proceso de audiencia pública le permite a usted revisar la información del proyecto y expresar sus opiniones y proponer alternativas o cambios. Luego de la audiencia, usted tendrá 10 días calendario para proporcionar comentarios y/o documentos por escrito acerca del proyecto.

Toda la información recibida durante y luego de la audiencia será revisada cuidadosamente por VDOT y se entregará un informe al Consejo de Transporte del Estado el cual tomará la decisión de continuar, modificar o abandonar el proyecto.

VDOT decide si realizar o no una audiencia en base al interés público y a la magnitud del proyecto. Se puede publicar un Anuncio de Buena Voluntad para satisfacer los requisitos de una audiencia pública para proyectos con mejoras mínimas. Si, como resultado de publicar el anuncio de buena voluntad, se recibe una solicitud de una audiencia pública, se publicará un anuncio con la fecha, hora y lugar de la audiencia en su periódico local con treinta días de anticipación a la fecha de la audiencia.

Cuando se publica un Anuncio de Buena Voluntad y no se recibe una solicitud de una audiencia pública, un representante de VDOT se pondrá en contacto con usted en algún momento para responder sus preguntas y explicarle la mejora planificada en la ruta.

Tasación de la propiedad

VDOT determina qué propiedad específica necesita ser adquirida luego de que el proyecto ha sido planificado y se han cumplido todos los requisitos.

Si su propiedad, o una parte de ella, necesita ser adquirida, usted, el dueño de la propiedad, será notificado lo antes posible de (1) el interés por parte de VDOT de adquirir su propiedad, (2) la obligación de VDOT de garantizar cualquier tasación necesaria, y (3) cualquier otra información útil.

Cuando VDOT inicia el proceso de adquisición, el primer contacto personal con usted, el dueño de la propiedad, deberá tener lugar a más tardar durante la tasación de la propiedad.

Un tasador se pondrá en contacto con usted para hacer una cita para inspeccionar su propiedad. El tasador es responsable de determinar el valor justo inicial de mercado de la propiedad. VDOT hará que un tasador revisor estudie y recomiende la aprobación del informe de tasación utilizado para establecer la compensación justa a ser ofrecida a usted por la propiedad necesitada.

Usted, o un representante que usted designe, será invitado a acompañar al tasador cuando el tasador inspeccione su propiedad. Usted puede señalar cualquier característica inusual u oculta de la propiedad que el tasador podría pasar por alto. En este momento, usted debe informar al tasador si existe cualquiera de estas condiciones:

- Existen otras personas que tienen titularidad o interés en la propiedad.
- Hay inquilinos en la propiedad.
- Artículos de propiedad inmobiliaria o personal que pertenecen a otra persona y están ubicados en su propiedad.
- La presencia de material peligroso, tanques de almacenamiento o servicios públicos subterráneos.

Esta es su oportunidad de proporcionarle al tasador cualquier información relevante acerca de su propiedad, incluyendo otras propiedades en su área que hayan sido vendidas recientemente.

El tasador inspeccionará su propiedad y tomará nota de sus características físicas. El o ella revisarán las ventas de propiedades similares a la suya para comparar los hechos de esas ventas con los hechos acerca de su propiedad. El tasador analizará todos los elementos que afectan el valor. El informe de tasación describirá su propiedad y la agencia determinará el valor en base a la condición de la propiedad a la fecha en que el tasador la inspeccionó por última vez, en comparación con otras propiedades similares que hayan sido vendidas.

A usted se le proporcionará una copia de la tasación al inicio de las negociaciones.

Compensación justa

Una vez que se haya completado la tasación del valor justo de mercado, un tasador revisor revisará el informe para asegurar que se cumplan todos los estándares y requisitos de tasación. Cuando se cumplan, el tasador revisor entregará a VDOT la tasación aprobada a ser utilizada para determinar el monto de compensación justa a ser ofrecido a usted por su propiedad inmobiliaria. Este monto nunca será menor que el valor justo de mercado establecido por la tasación aprobada. Si VDOT está adquiriendo solamente una parte de su propiedad, pueden existir daños o beneficios al resto de su propiedad. Cualquier daño o beneficio deducible será reflejado en el monto de la compensación justa. VDOT preparará una oferta por escrito de la compensación justa para usted cuando comiencen las negociaciones.

Edificios, estructuras y mejoras

Algunas veces los edificios, estructuras y otras mejoras están ubicados en la propiedad a ser adquirida. Si son propiedad inmobiliaria, VDOT debe ofrecer adquirir al menos un interés igual en ellos si ellos deben ser removidos o si VDOT determina que las mejoras se verán afectadas negativamente por el proyecto.

Una mejora será valuada como propiedad inmobiliaria sin importar quién sea el dueño.

Excepciones al requisito de tasación

La Ley Uniforme (Uniform Act, en inglés) requiere que todas las propiedades inmobiliarias a ser adquiridas sean tasadas, pero también autoriza la exención a ese requisito para adquisiciones de bajo valor.

Las regulaciones estipulan que se puede renunciar la tasación:

- Si usted elige donar la propiedad y liberar a VDOT de la obligación de realizar una tasación, o
- Si VDOT considera que la adquisición de su propiedad no es complicada y una revisión de los datos disponibles sustenta un valor justo de mercado de \$10,000 o menos, VDOT puede preparar una renuncia de tasación, en lugar de una tasación, para estimar su valor justo de mercado.

La oferta por escrito

Luego de que VDOT aprueba la oferta de compensación justa, se comenzarán las negociaciones con usted o con su representante designado entregando una oferta de compensación justa por escrito para la compra de la propiedad inmobiliaria. De ser factible, esta oferta será entregada en persona por un representante de VDOT. De no ser así, la oferta será realizada por correo y seguida por un contacto en persona o por teléfono. Todos los dueños de la propiedad con domicilio conocido serán contactados a menos que ellos en forma colectiva hayan designado a una persona para que represente sus intereses.

El representante de VDOT explicará las políticas y procedimientos de adquisición por escrito, ya sea utilizando un folleto informativo, o en persona. La oferta por escrito de VDOT consistirá en una declaración-resumen por escrito que incluye toda la siguiente información:

- El monto ofrecido como compensación justa.
- La descripción y ubicación de la propiedad y el interés justificando la adquisición.
- La identificación de los edificios y otras mejoras que son consideradas parte de la propiedad inmueble.

La oferta puede listar los artículos de propiedad inmobiliaria que usted puede conservar y retirar de la propiedad y sus valores de retención. Si usted decide conservar todos o cualquiera de estos artículos, la oferta será reducida por el valor de los artículos que usted conserve. Usted será responsable de retirar los artículos de la propiedad en forma oportuna. VDOT puede decidir retener una porción de lo que resta de la oferta hasta que los artículos que usted conserve sean retirados de la propiedad.

Cualquier interés de propiedad en el inmueble mantenido por propietarios separados, tales como mejoras de propiedad del inquilino, será identificado por VDOT.

VDOT puede negociar con cada persona que tiene un interés de propiedad por separado, o, puede negociar con el dueño principal y preparar un cheque a la orden conjunta de todos los propietarios.

VDOT le proporcionará a usted un plazo razonable para considerar la oferta por escrito y realizar preguntas o buscar que le aclaren cualquier aspecto que no haya sido entendido.

Si usted cree que durante la tasación no ha sido considerado todo el material relevante, usted puede presentar dicha información en este momento. Se pueden requerir modificaciones en los términos y condiciones propuestas de la compra. VDOT considerará cualquier pedido razonable que sea realizado durante las negociaciones.

Adquisición parcial

A menudo VDOT no necesita toda la propiedad que usted posee. Por lo tanto, VDOT generalmente comprará solamente lo que necesita.

Si VDOT piensa adquirir solamente una porción de la propiedad, debe establecer el monto a ser pagado por la parte a ser adquirida. Además, se establecerá un monto en forma separada para daños, si los hubiera, a la porción de la propiedad que usted conservará.

Si VDOT determina que la propiedad restante tendrá poco o ningún valor o uso para usted, VDOT considerará este resto como un remanente poco rentable y se ofrecerá a comprarlo. Usted tiene la opción de aceptar la oferta de compra del remanente poco rentable o de conservar la propiedad.

Acuerdo entre usted y VDOT

Cuando usted llega a un acuerdo con VDOT acerca de una compensación justa, se le pedirá que firme un acuerdo de compra o de expropiación preparado por VDOT. Su firma ratificará que usted y VDOT están de acuerdo con respecto a la adquisición de la propiedad, incluyendo los términos y condiciones.

Si usted no llega a un acuerdo con VDOT a causa de algún punto importante en relación con la oferta de adquisición, la ley estatal requiere una mediación como un medio posible de llegar a un acuerdo. Este proceso es establecido por los tribunales.



Pago

El siguiente paso en el proceso de adquisición es el pago por su propiedad. Si existe una hipoteca sobre la propiedad, se puede necesitar tiempo adicional para ponerse en contacto con su entidad crediticia y garantizar una liberación para asegurar que sus derechos estén protegidos antes de que VDOT pueda realizar el pago. VDOT pagará o reembolsará los gastos imprevistos.

Los costos de penalización y otros cargos a causa de pagar por adelantado, una hipoteca registrada preexistente que fue ingresada de buena fe y gravada sobre la propiedad inmueble, serán reembolsados.

Acuerdo

VDOT realizará todos los esfuerzos para alcanzar un acuerdo con usted durante las negociaciones. Usted puede proporcionar información adicional y hacer contraofertas y propuestas razonables para que VDOT las considere. Cuando sea de interés público, la información proporcionada será utilizada como base para acuerdos administrativos o legales, según sea apropiado.

Expropiación

La ley estatal reconoce su derecho a rechazar la oferta de compra y a hacer que el valor de su propiedad sea establecido por los tribunales.

La ley también permite que VDOT adquiera una propiedad aún cuando no se puede alcanzar un acuerdo, de manera que pueda continuar el desarrollo del proyecto. El derecho del gobierno de tomar propiedad privada para uso público se llama "dominio eminente".

Si usted rechaza la oferta del estado, VDOT presenta un documento legal llamado un "certificado" en el circuito de tribunales de su condado o ciudad, indicando la necesidad de obtener su propiedad para la construcción del proyecto.

Esto le permite al departamento de transporte seguir adelante con el proyecto. La oferta del estado seguirá estando disponible a través de los tribunales, siempre y cuando usted tenga un título legítimo de la propiedad. Las negociaciones entre usted y VDOT no terminan y deben continuar con todos los esfuerzos para alcanzar un acuerdo.

Si no se alcanza un acuerdo el abogado que representa a VDOT iniciará las acciones legales necesarias para permitirle a usted presentar evidencia con respecto al valor de su propiedad y cualquier pérdida que usted piense que tendrá lugar a causa del proyecto.

Luego de escuchar los testimonios y ver la propiedad, el tribunal establecerá un valor inapelable para usted y VDOT. Cualquiera de las partes puede apelar si ha ocurrido un error legal o si la suma de dinero es considerada inaceptable por el juez.

Los procedimientos de dominio eminente o de expropiación pueden tener beneficios:

Para usted:

- Usted tiene un tiempo adicional para considerar la oferta.
- Al elevar una petición a los tribunales, usted podría recibir su dinero mientras las negociaciones continúan si usted tiene el título legítimo de la propiedad.

Para VDOT:

- El proyecto continua según lo programado.
- Hay más tiempo para revisar las expectativas del propietario.
- Si bien puede ser necesario un procedimiento de expropiación, se prefiere el acuerdo mutuo de las partes.

Asistencia para el traslado y servicios de asesoramiento

Un representante de VDOT se pondrá en contacto con usted y le ofrecerá asistencia para el traslado y servicios de asesoramiento si se determina que usted es una persona desplazada. A cualquier individuo, familia, empresa o granja que sea desplazado por un proyecto de transporte se le debe ofrecer servicios de asistencia para el traslado con el fin de encontrar una propiedad de reemplazo apropiada. Los servicios de traslado son proporcionados por representantes calificados de VDOT. Ellos tienen el objetivo y deseo de proporcionarle a usted un servicio, y asistirle en todas las formas que sean posible para ayudarle a trasladarse en forma exitosa.

Recuerde, su representante VDOT esta allí para ayudarle y asesorarle, por lo tanto asegúrese de hacer el mejor uso de sus servicios. No dude en hacer preguntas y asegúrese de entender completamente sus derechos y beneficios. A los individuos con discapacidades se les proporcionará la asistencia necesaria para encontrar y para mudarse a una vivienda o sitio de reemplazo. Los individuos deben notificar a VDOT de cualquier requisito de asistencia especial.

Una vez que se ha iniciado el proceso de adquisición y traslado para la propiedad que usted ocupa ahora, usted recibirá un aviso de VDOT proporcionándole una garantía de que usted no tendrá que mudarse por al menos 90 días. Un aviso final de desalojo será emitido al menos 30 días antes de la fecha en que se le solicitará a usted que se mude.

Asistencia residencial

Un representante de VDOT se podrá en contacto con usted y lo entrevistará para averiguar sus necesidades. Los servicios de traslado y los pagos serán explicados de acuerdo con su elegibilidad. Durante la entrevista inicial se determinarán sus necesidades y deseos de vivienda al igual que su necesidad de asistencia. A usted se le proporcionará un listado actualizado de propiedades comparables. A usted también se le proporcionará una determinación por escrito del monto del pago de vivienda de reemplazo para el que usted califica.

De ser necesario, se le ofrecerá transporte para inspeccionar la vivienda de reemplazo. VDOT le proporcionará información o le ayudará a recibir asistencia de otras fuentes como forma de minimizar las dificultades para adaptarse a su nueva ubicación.

A usted no se le exigirá que se mude a menos que una vivienda de reemplazo decente, segura e higiénica (DSS por sus siglas en inglés) comparable sea puesta a su disposición. Por favor no firme un contrato de venta o acuerdo de arrendamiento para una nueva casa hasta que un representante de VDOT la haya inspeccionado y garantizado que cumple con los estándares de DSS.

Empresas, Granjas, y Organizaciones sin fines de lucro

Un representante de VDOT se pondrá en contacto con usted y lo entrevistará para averiguar sus necesidades y requisitos del sitio de reemplazo y estimar el tiempo necesario para lograr el traslado. Los servicios de traslado y los pagos serán explicados de acuerdo con su elegibilidad. Es importante explicar al representante cualquier problema predecible. Durante la entrevista inicial se le harán preguntas con respecto al funcionamiento de su empresa para determinar la necesidad de que especialistas externos planifiquen, muden y reinstalen propiedad personal, y para determinar la necesidad de asistencia por parte de otras agencias locales, Estatales o Federales.

Usted y los representantes de VDOT identificarán y solucionarán cualquier tema relacionado con cuáles son los bienes raíces y cuáles las propiedades personales a ser trasladadas. Además, según sea necesario, el representante le proporcionará un listado de las propiedades comerciales y granjas disponibles en su área.

El objetivo es lograr una reinserción exitosa en la comunidad.

Individuos y familias particulares

Costos de traslado

Si usted califica como persona desplazada, usted tiene el derecho a ser reembolsado por sus costos de traslado y por algunos gastos relacionados con el traslado. Los individuos y familias desplazadas pueden elegir recibir el pago ya sea sobre la base de un costo real, razonable de traslado y gastos relacionados, o de acuerdo a un esquema fijo de costos de traslado. Para garantizar su elegibilidad y pago rápido de sus gastos de traslado, usted debe ponerse en contacto con su representante de VDOT antes de mudarse.

Todos los gastos deben ser considerados necesarios, razonables y estar respaldados por recibos de pago u otra evidencia de los gastos incurridos. El pago no será realizado hasta que el traslado sea terminada y la propiedad haya sido inspeccionada.

Vivienda de reemplazo

Existen tres tipos de pagos de vivienda de reemplazo: Complemento de compra, asistencia de alquiler, y pago inicial. Para comprender los pagos de vivienda de reemplazo usted primero necesita familiarizarse con los términos *Comparable; Medios Financieros, y Decente, Segura, e Higiénica (DSS)*.

Comparable

Una vivienda de reemplazo comparable debe ser DSS y funcionalmente equivalente a su vivienda actual. Si bien no debe necesariamente ser idéntica a su vivienda actual, una vivienda de reemplazo comparable debe proporcionar la misma utilidad y funcionalidad que la vivienda de la cual usted está siendo desplazado. Además, una vivienda de reemplazo comparable debe ser adecuada en tamaño para acomodar a los ocupantes y debe estar dentro de sus medios financieros.

Medios financieros

Para el propietario de una casa, si además del precio de adquisición de su vivienda, se determina que es necesario y se le proporcione un complemento de compra, entonces se considera que la vivienda de reemplazo está dentro de sus medios financieros.

Para un inquilino, se considera que el costo de alquiler mensual y el costo promedio de servicios públicos (electricidad, gas, otros combustibles para calefacción y cocina, agua, y servicios de alcantarilla) para una vivienda de reemplazo comparable, está dentro de los medios financieros si, luego de recibir asistencia de alquiler, este monto no excede el alquiler mensual base (incluyendo el costo promedio mensual de servicios públicos) para la vivienda de la cual el inquilino está siendo desplazado.

Puede suceder que VDOT tenga que calcular el alquiler mensual base utilizando el 30% del ingreso bruto total del grupo familiar del inquilino siendo desplazado si el ingreso califica como ingreso bajo según lo determinado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. (HUD por sus siglas en inglés).

Decente, segura, e higiénica

Los estándares de DSS significan que la vivienda de reemplazo cumple con los requisitos mínimos establecidos por las regulaciones Estatales y Federales y se ajustan a los códigos locales aplicables de vivienda y ocupación.

Duración de la ocupación – Requisitos básicos de ocupación

El tipo de pago para el que usted es elegible depende de si usted es propietario o inquilino, y del tiempo durante el cual usted ha vivido en la propiedad que está siendo adquirida antes del inicio de las negociaciones. “Duración de la ocupación” simplemente significa contar la cantidad de días que usted ha ocupado la vivienda antes de la fecha de inicio de las negociaciones por parte de VDOT para la compra de la propiedad.

Complemento de compra para propietarios ocupantes de 180 días o más

Si usted es un propietario y ha ocupado su casa durante 180 días o más inmediatamente previo al inicio de las negociaciones para su propiedad, usted podría ser elegible - además de al valor justo de mercado para su propiedad - a un pago complementario para los costos necesarios para comprar una vivienda de reemplazo comparable DSS. VDOT calculará el pago máximo para el que usted califica. Usted debe comprar y ocupar una vivienda de reemplazo DSS dentro de un plazo de un año. Un complemento de compra tiene tres componentes: Un diferencial de precio, un monto para el interés aumentado de hipoteca y gastos imprevistos. El complemento de compra es adicional al precio de adquisición pagado por su propiedad.

Diferencial de precio

El pago diferencial de precio es el monto por el cual el costo de una vivienda de reemplazo excede el costo de adquisición de la vivienda de la cual usted esta siendo desplazado.

Interés aumentado de hipoteca

Usted puede recibir un reembolso por costos de interés aumentado de hipoteca si el índice de interés sobre su nueva hipoteca excede aquel de su hipoteca actual.

Gastos imprevistos

Usted puede recibir un reembolso por otros gastos tales como costos razonables incurridos para la búsqueda de título, costos de registro, y algunos otros costos de cierre pero no por gastos prepagos tales como impuestos a los bienes raíces y seguro de la propiedad.

Asistencia de alquiler para propietarios ocupantes e inquilinos de 90 días o más

Los dueños ocupantes e inquilinos de 90 días o más pueden ser elegibles para un pago de asistencia de alquiler. Para ser elegible para un pago de asistencia de alquiler, los inquilinos y propietarios deben haber estado ocupando la propiedad al menos durante 90

días inmediatamente previos al inicio de las negociaciones para la adquisición de la propiedad.

Este pago está diseñado para permitirle a usted alquilar una vivienda de reemplazo decente, segura, e higiénica comparable durante un período de 42 meses. Si usted elige alquilar una vivienda de reemplazo y el costo del alquiler y los servicios públicos son mayores a los que usted estaba pagando, usted puede ser elegible para un pago de asistencia de alquiler. Este pago de asistencia de alquiler puede ser utilizado para la entrega inicial para la compra de una vivienda de reemplazo. VDOT calculará el pago máximo para el que usted califica.

Ley de equidad de vivienda

El Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 (Civil Rights Act of 1964, en inglés) y el Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 (Civil Rights Act of 1968, en inglés) establece la política de los Estados Unidos para proporcionar, dentro de las limitaciones constitucionales, vivienda equitativa a través de todos los Estados Unidos. Estas Leyes hacen que sean ilegales las prácticas discriminatorias en la compra o alquiler de unidades residenciales sobre la base de raza, color, religión, sexo, o nacionalidad.

Empresas, Granjas, y Organizaciones sin fines de lucro

Gastos de traslado

Los propietarios de empresas podrían recibir un pago sobre la base de costos de traslado reales, razonables y gastos relacionados o, bajos ciertas circunstancias, un pago fijo. Los gastos relacionados, como por ejemplo las pérdidas de propiedad personal, gastos para encontrar un sitio de reubicación, y gastos de reestablecimiento también pueden ser reembolsables.

Usted debe proporcionar a VDOT un inventario de la propiedad personal a ser mudada y un aviso por anticipado de la fecha aproximada del traslado.

Costo real de traslado

Usted podría recibir el pago por el costo real, razonable y necesario de su traslado cuando el traslado es realizada por una compañía de mudanzas profesional o cuando usted elige hacer el traslado usted mismo, sin embargo, todos sus costos de traslado deben estar respaldados por recibos de pago u otra evidencia de gastos en que se haya incurrido. Además de los costos de transporte de su propiedad personal, algunos otros gastos pueden ser reembolsables, tales como el empaque, embalaje, desempaque, desembalaje, y la desconexión, desmantelamiento, retiro, reensamblado, y reinstalación de maquinaria, equipamiento y otra propiedad personal trasladada.

Otros gastos tales como los servicios profesionales necesarios para planificar y realizar el traslado, costos de almacenamiento temporal, y el costo de licencias, permisos y certificaciones también pueden ser reembolsables. Esta no es una lista completa de los gastos relacionados con el traslado. Su representante de VDOT le proporcionará una explicación completa de gastos reembolsables.

Gastos de búsqueda de propiedad de reemplazo

Las empresas, granjas y organizaciones sin fines de lucro desplazadas tienen derecho a recibir un reembolso por gastos reales, razonables en los que se haya incurrido para la búsqueda de una propiedad de reemplazo, que no excedan \$ 2,500.

Gastos de restablecimiento

Una pequeña empresa, granja, u organización sin fines de lucro podría ser elegible para un pago, que no exceda \$ 25,000, para gastos en los que se haya incurrido realmente en la reubicación y restablecimiento de la empresa en el lugar de reemplazo. Para calificar, la empresa, granja, u organización sin fines de lucro debe tener no más de 500 empleados trabajando en el lugar, los cuales serán desplazados por el proyecto de transporte.

Pago fijo por gastos reales de traslado (Pago a cambio)

Una empresa puede tener derecho a un pago fijo en lugar del pago de los gastos reales de traslado y gastos relacionados de \$1,000 mínimo y un máximo de \$75,000 si:

- La empresa se desaloja o reubica desde el sitio de desplazamiento.

- La empresa no puede ser trasladada sin una pérdida sustancial de clientela o ganancias netas.
- La empresa no es parte de una empresa comercial que tenga más de otras 3 entidades que no están siendo adquiridas por VDOT.
- Es una fuente de ingresos para el dueño desplazado.

Una operación de granja también puede recibir un mínimo de \$1,000 o un máximo de \$75,000 U.S. si:

- Un negocio granjero se detiene o es trasladada a otro lugar de la propiedad restante.
- El proyecto obstaculiza la eficiencia de la operación de la granja.
- El proyecto hace que sea económicamente imposible funciona como granja la propiedad restante.

El pago fijo para una empresa o granja desplazada está basado en las ganancias netas promedio anuales de la operación durante los dos años tributarios que preceden inmediatamente el año contributivo en el cual fue desplazada. Usted debe proporcionar a VDOT el comprobante de las ganancias netas para respaldar su reclamo. El comprobante de las ganancias netas puede ser documentado por las declaraciones de impuestos o estados financieros certificados.

Una organización sin fines de lucro puede recibir un mínimo de \$1,000 o un máximo de \$75,000 si:

- No puede ser trasladada sin una pérdida sustancial de clientela o membresía.

Los requisitos necesarios para organizaciones sin fines de lucro son apenas diferentes de los requisitos para empresas. El cálculo para organizaciones sin fines de lucro difiere en que el pago es calculado sobre la base de los ingresos anuales brutos menos los gastos administrativos para el período de dos años especificado.

Los pagos para traslado no son considerados ingresos

Ningún pago recibido para traslado será considerado como ingreso a los fines del Código Interno de Ingresos (Internal Revenue Code, en inglés). Ningún pago recibido para traslado será considerado como ingreso a los fines de determinar la elegibilidad o la medida en que una persona es elegible para recibir asistencia bajo la Ley de Seguro Social (Social Security Act, en inglés) o cualquier otra ley Federal (excepto por cualquier ley Federal que proporcione asistencia a vivienda de bajos ingresos).

Derecho a apelar

Si usted no está de acuerdo con los servicios de traslado que ha recibido, usted puede apelar por escrito al Gerente de derecho de paso y servicios públicos del distrito dentro de

los 90 días a partir de la fecha en que VDOT realiza su oferta de traslado y le notifica a usted que usted es elegible para recibir un pago.

Si usted considera que la decisión del Gerente de derecho de paso y servicios públicos es inaceptable, usted tiene 10 días para apelar por escrito al Comisionado de Transporte del Estado. VDOT designará un panel para revisar su caso. Usted tendrá una oportunidad de presentar evidencia de apoyo al panel revisor, el cual proporcionará un informe por escrito al comisionado. El comisionado formulará una decisión y le informará a usted por escrito. Si esa decisión es inaceptable, usted tiene treinta días para pedir una apelación a través de los tribunales.

Información de contacto

Desde la etapa de la audiencia pública hasta el momento en que usted es contactado personalmente por un representante de VDOT, usted puede obtener información adicional llamando al número de su distrito listado en la página siguiente. Luego de que usted ha sido contactado personalmente, su mejor fuente de asistencia es a través de su representante de VDOT.

Información importante a recordar

Permanezca en contacto con su representante de VDOT.

Todas las transacciones que impliquen el intercambio de propiedad serán informadas al Servicio de Impuestos Internos.

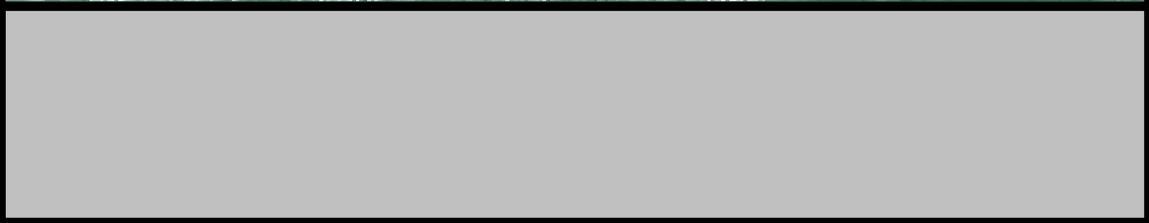
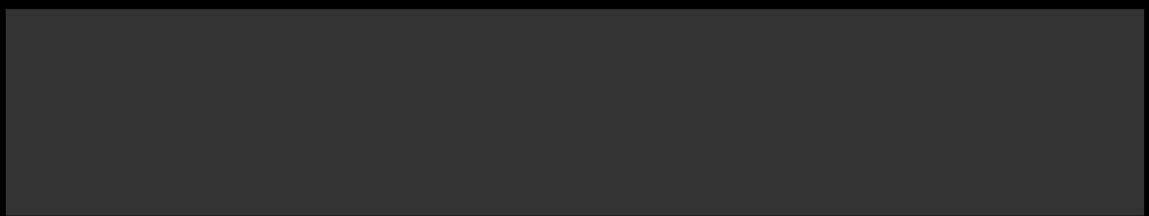
Los Pagos Para Traslado No Tienen Efectos Adversos Sobre:

-Elegibilidad para el Seguro Social - Elegibilidad para Bienestar Social – Impuestos a las Ganancias



Contactos de VDOT

<p>* Oficina Central 1401 E. Broad Street Richmond, Va 23219 Gerente (804) 786-2923</p>	<p>5 Hampton Roads 1700 North Main Street Suffolk, VA 23434 Gerente (757) 925-2527</p>
<p>1 Bristol P. O. Box 1768 Bristol, VA 24203 Gerente (276) 669-9923</p>	<p>6 Fredericksburg 87 Deacon Road Fredericksburg, VA 22405 Gerente (540) 899-4253</p>
<p>2 Salem 731 Harrison Ave Salem, VA 24153 Gerente (540) 387-5366</p>	<p>7 Culpeper 1601 Orange Road Culpeper, VA 22701 Gerente (540) 829-7701</p>
<p>3 Lynchburg 4219 Campbell Ave Lynchburg, VA 24501 Gerente (434) 856-8235</p>	<p>8 Staunton P. O. Box 2249 Staunton, VA 24401 Gerente (540) 332-9128</p>
<p>4 Richmond P. O. Box 3402 Colonial Heights, VA 23834 Gerente (804) 524-6017</p>	<p>9 Northern Virginia 14685 Avion Parkway Chantilly, VA 20151 Gerente (703) 383-2296</p>



VDOT Departamento de Transporte de Virginia

Right of Way and Utilities

1401 East Broad Street

Richmond, Val 23219

804-768-2801 (usuarios TTY, llamar al 711)

Correo electrónico—VDOTinfo@VDOT.Virginia.gov

www.VirginiaDOT.org

10m/ Junio.2006 Trabajo#06-074

©2006 Estado de Virginia